

BIATORBÁGY
Településrendezési eszközök módosítása és
felülvizsgálata

- Partnerségi egyeztetési anyag -

ELKÉSZÜLT VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTUMOK

Megalapozó vizsgálatok
Településszerkezeti tervjavaslat (TSZT) és
településszerkezeti terv leírása
Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és
szabályozási tervjavaslat (SZT)

A partnerségi egyeztetés célja: széles körű társadalmi bevonás és a nyilvánosság biztosításával a településrendezési eszközök változtatásainak bemutatása,
a partnerségi véleményezés biztosítása,
a döntés elősegítése,
az államigazgatási véleményezési szakasz elindítása.

Partnerségi egyeztetési anyag

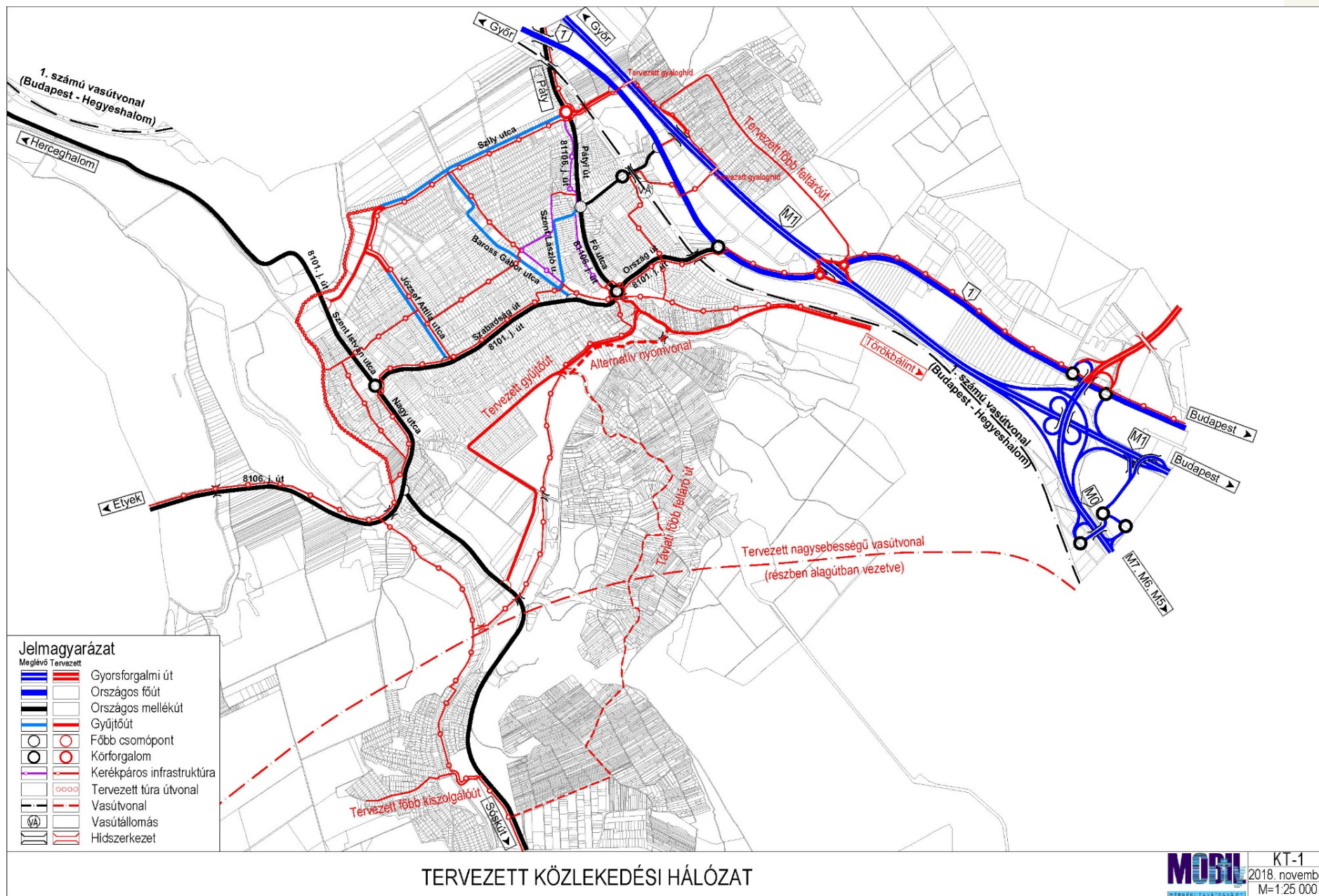
[illegible]

2018. December 19.

KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

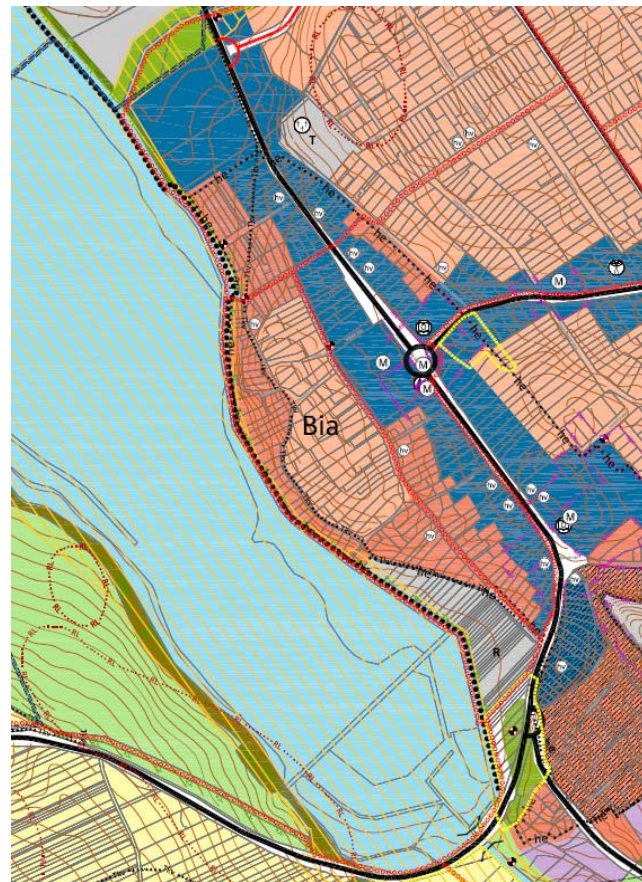
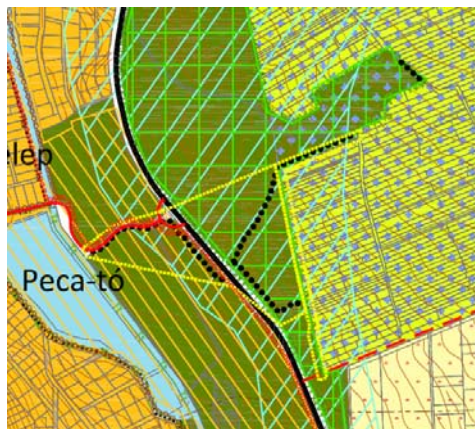
Biatorbágy településrendezési eszközei

Partnerségi egyeztetési anyag

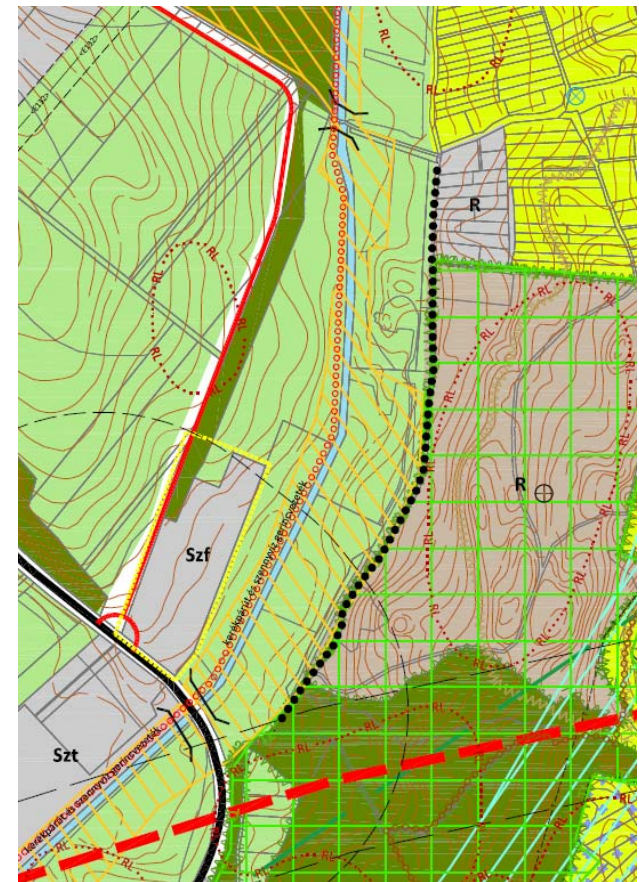


TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK

Gyalogos utak bővítése, módosítása



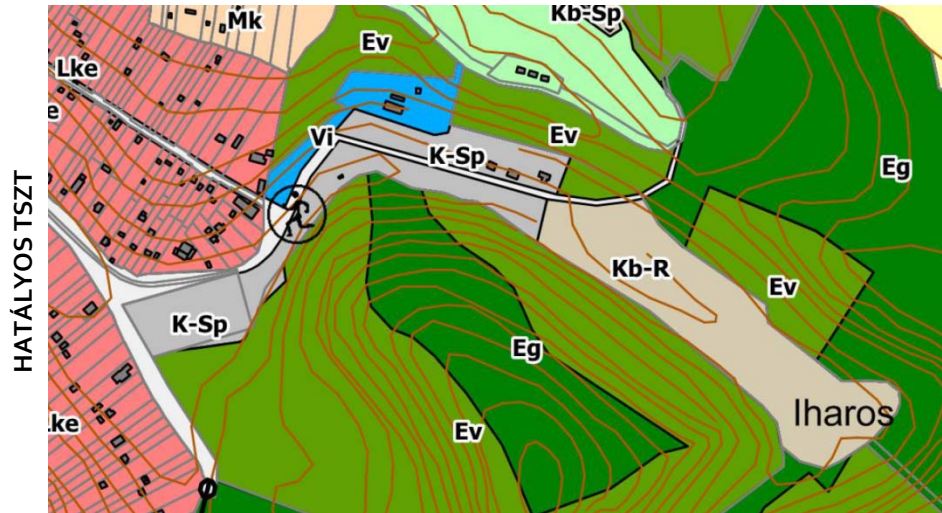
JAVASOLT TSZT



Katalin-hegy, Művésztelep
Különleges Romtemplom területe



TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK

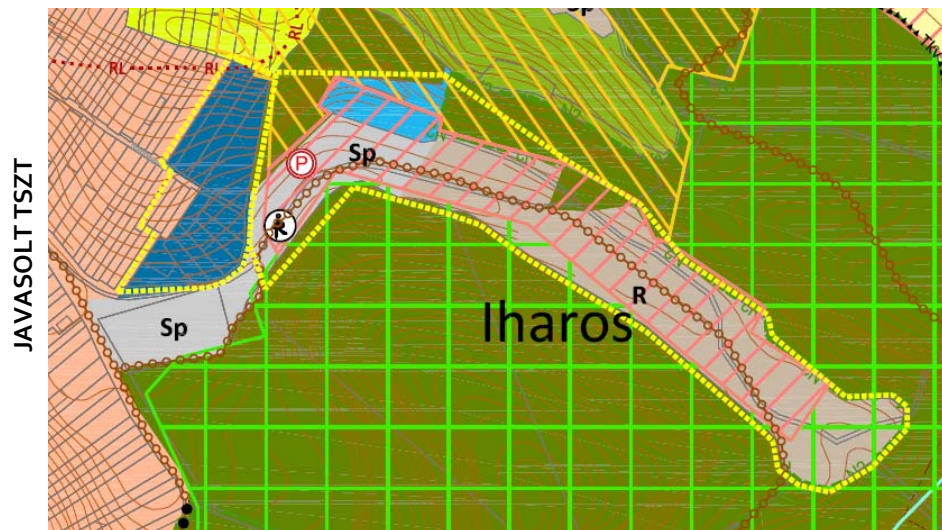


Iharos

Vegyes – településközpont terület

K-Sp, Vi terület csökkentése

Kb-R terület növelése



TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK

Vegyes - intézmény terület kijelölése

Turista út

Szilvamacsok



HATÁLYOS TSZT

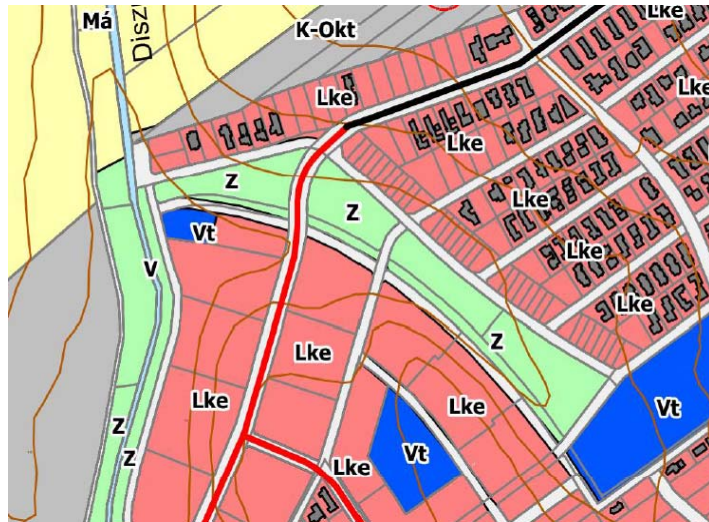


JAVASOLT TSZT

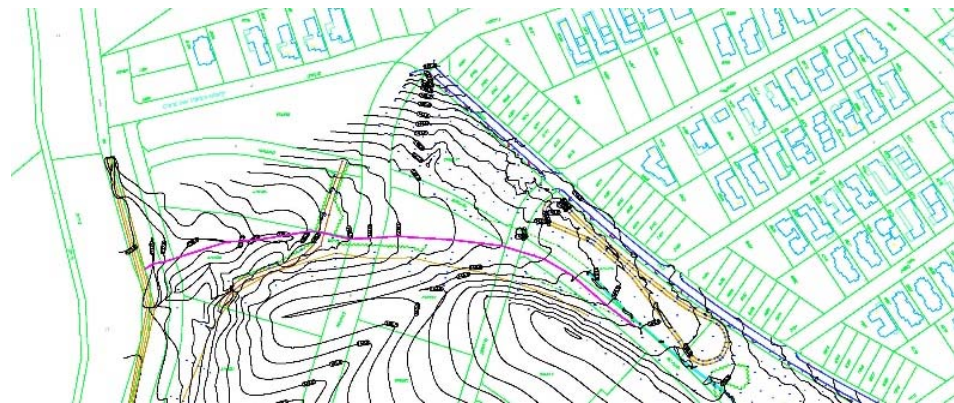
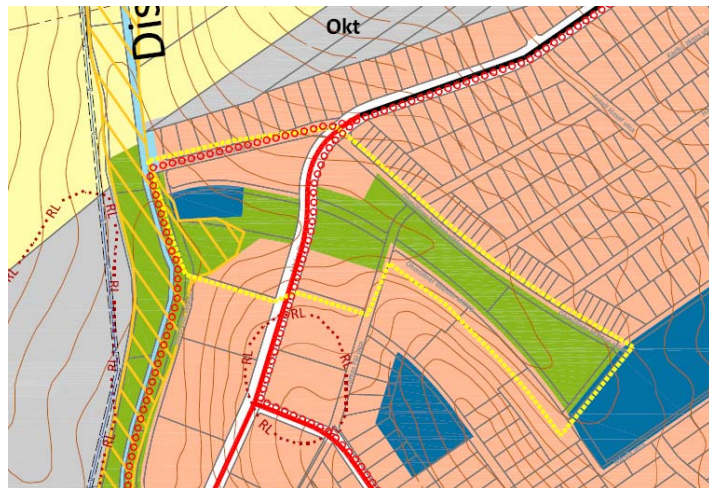
TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK

Ohmüllner sétány ökológiai és tulajdonviszonyokkal összefüggő pontosítása

HATÁLYOS TSZT



JAVASOLT TSZT



2018. December 19.

SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK

Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv változtatások céljai

JOBB ALKALMAZHATÓSÁG, ÁTTEKINTHETŐBB SZABÁLYOZÁS

FELSŐBB JOGSZABÁLYOKKAL TÖRTÉNŐ ÖSSZHANGBA HOZÁS (PL. TELEPÜLÉSKÉP-
VÉDELEM)

VÁLTOZTATÁSI IGÉNYEK VIZSGÁLATA ÉS BEÉPÍTÉSE

ISMÉTLÉSEK CSÖKKENTÉSE, RUGALMAS HIVATKOZÁSOK

HOSSZABB IDEJŰ ALKALMAZHATÓSÁG

PONTOSÍTÁSOK, KORREKCIÓK

SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK

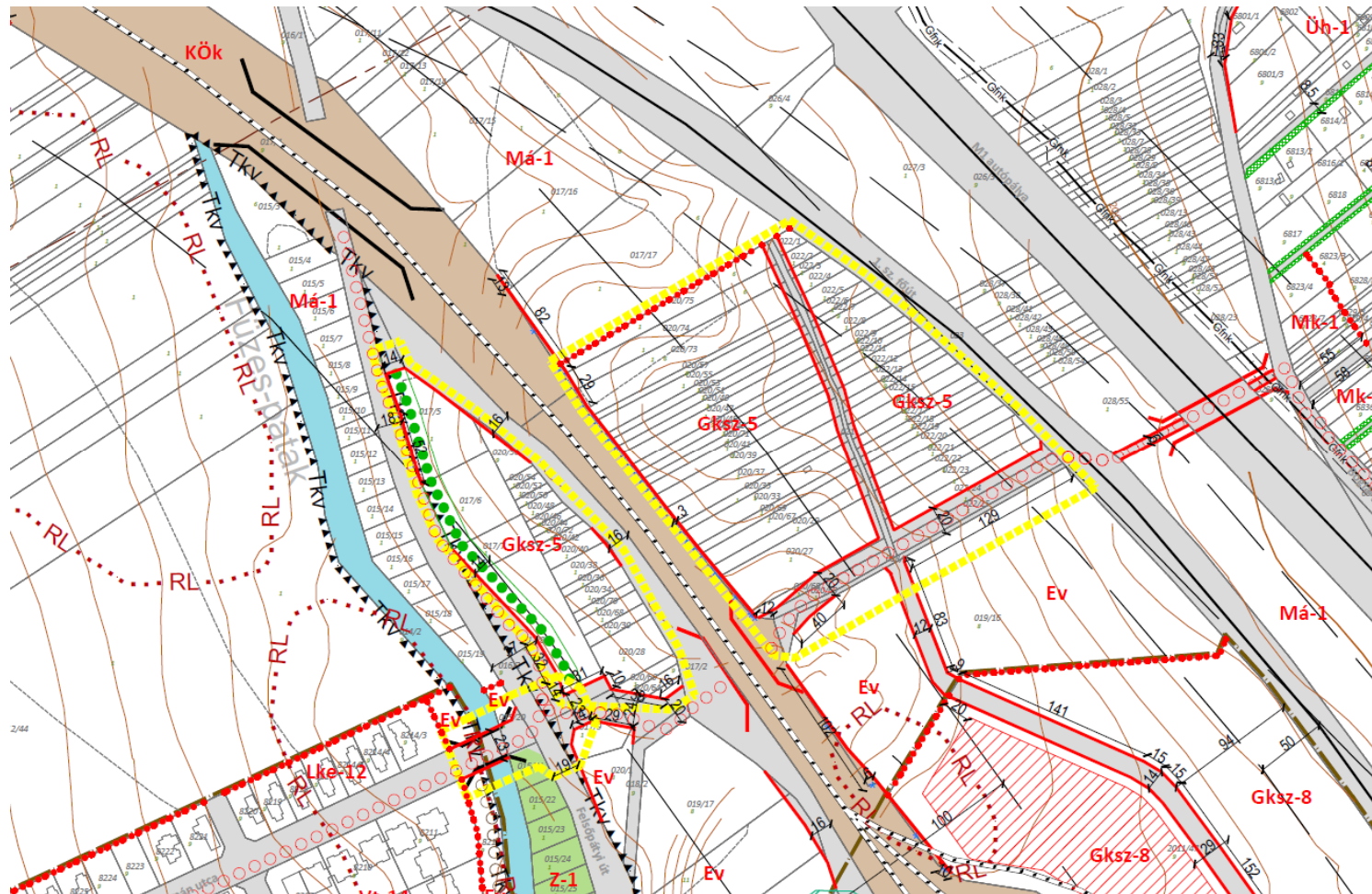
Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv

A HÉSZ kiegészítése a tervekkoherencia, jogszabályok követése, és a tervezői javaslatok beépítése érdekében :

- szabályozási terv jelkulcsa,
- **értelmező rendelkezések**
- a város úthálózatának besorolása mellékletbe kerül
- az építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető **rendeltetések**, melléképítmények, **melléképületek elhelyezhetősége**,
- **állattartó építmények** definíciójának és szabályozásának felülvizsgálata a városiasodás és az állattartással összefüggő szolgáltatási tevékenységekre tekintettel,
- a **kötelezően elvárt közművesítési szint** övezetenkénti szabályozása, figyelemmel a nyílt karszt területekre és az egyéb jogszabályokra (közműpótlás, megújuló energiák),
- **telekalakítási előírások** felülvizsgálata (közérdek, fekvő telek, magánút), telek be nem építhető telekrésze
- **parkolás** övezeti/városrészi szabályozása,
- **beépítési módok szabályozásának felülvizsgálata**, kétsoros beépítési mód szabályozása,
- **Terepkialakítás szabályozása** feltöltés/bevágás mértékének építési helyen kívül (OTÉK rendelkezése szerint),
- **természetvédelmi jellegű szabályozás módosítása** (természetközeli állapotában megtartandó vizes élőhely) a védett, fokozottan védett fajok élőhelyeinek megtartására és védelmére,
- zöldterületek paramétereinek felülvizsgálata,
- **mezőgazdasági területeken az épületelhelyezésre vonatkozó szabályok pontosítása**,

SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK

Északi városkapu

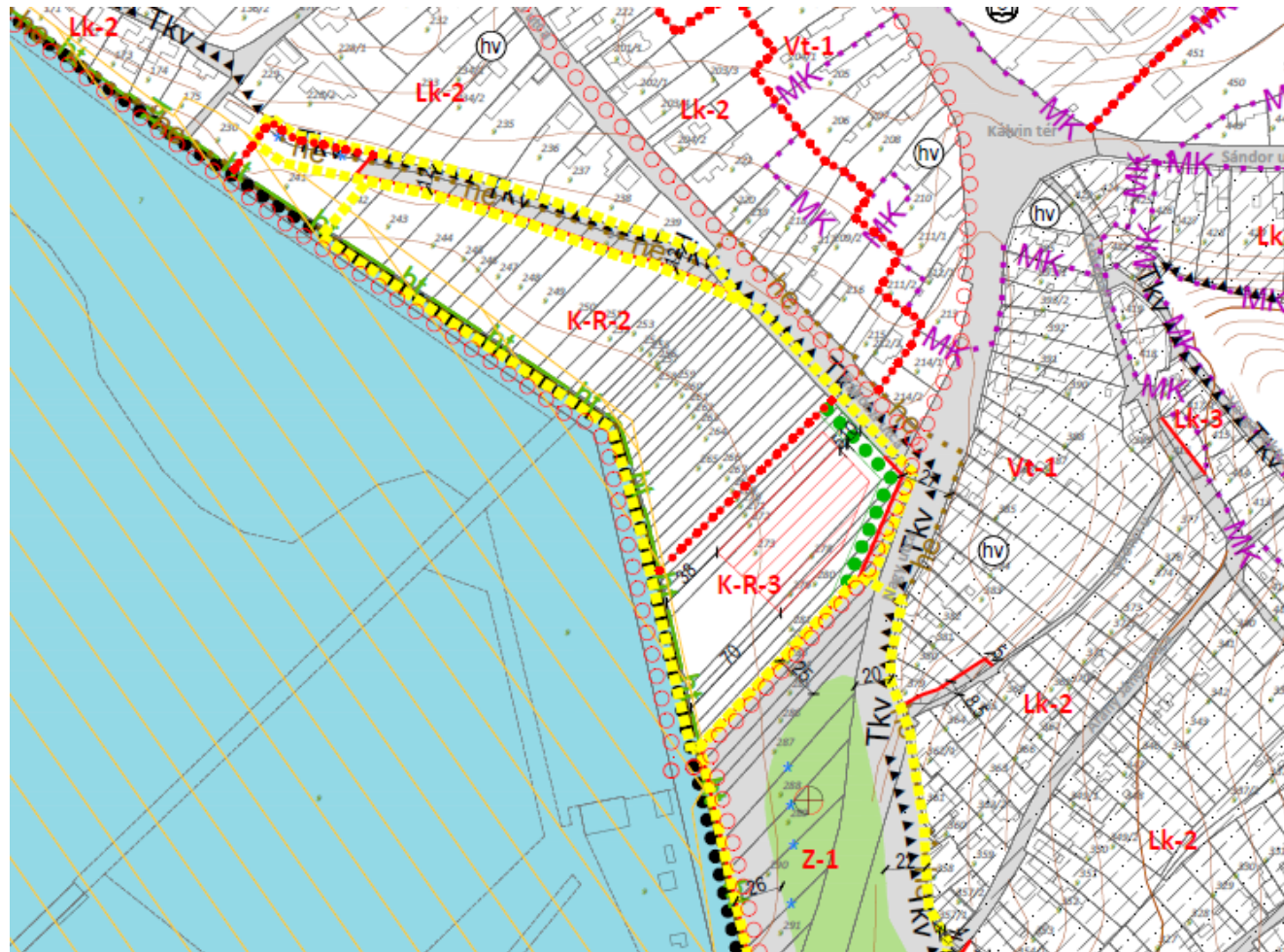


JAVASOLT SZT

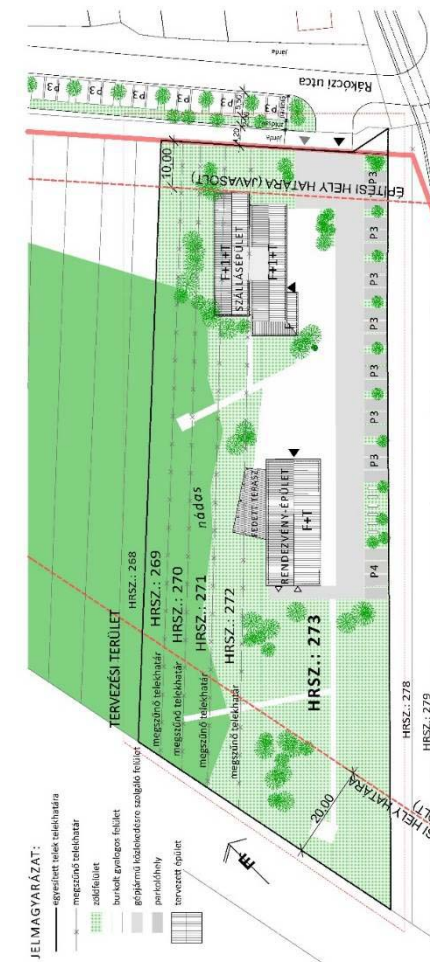
2018. December 19.

SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK

Biai-tópart, rekreációs övezet



JAVASOLT SZT



2018. December 19.

SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK

*Országos vízminőségvédelmi terület, nyílt karszt területe
Közművesítés követelményei*



Biatorbágy a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján **felszín alatti víz szempontjából** kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik.

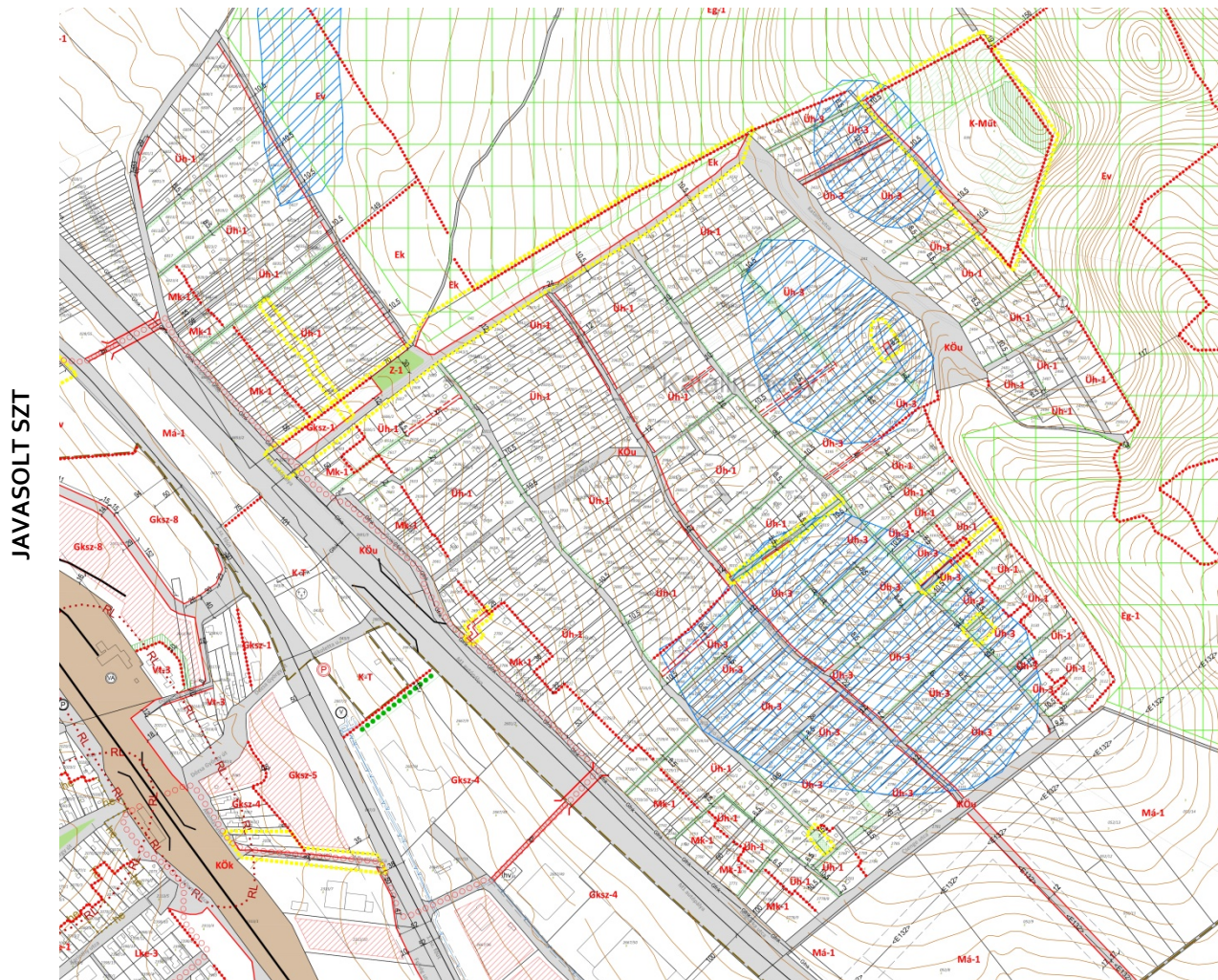
A 2016-ban pontosított 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet szakasza alapján:

„25.§ (2) Egyedi szennyvíztisztító létesítményt bármely területen történő programszerű telepítés, illetve **a felszín alatti vizek minősége szempontjából fokozottan érzékeny** vagy magas talajvízállású **területeken** történő egyedi telepítés esetén akkor lehet létesíteni, **ha a települési önkormányzat által elfogadott és a vízügyi hatóság által jóváhagyott települési szennyvíztisztítási program ezt lehetővé teszi.**”

SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK

Hétvégi házas üdülőterületek szabályozása

Üh-3 övezet bevezetése a Katalin-hegy nyílt karszt területein

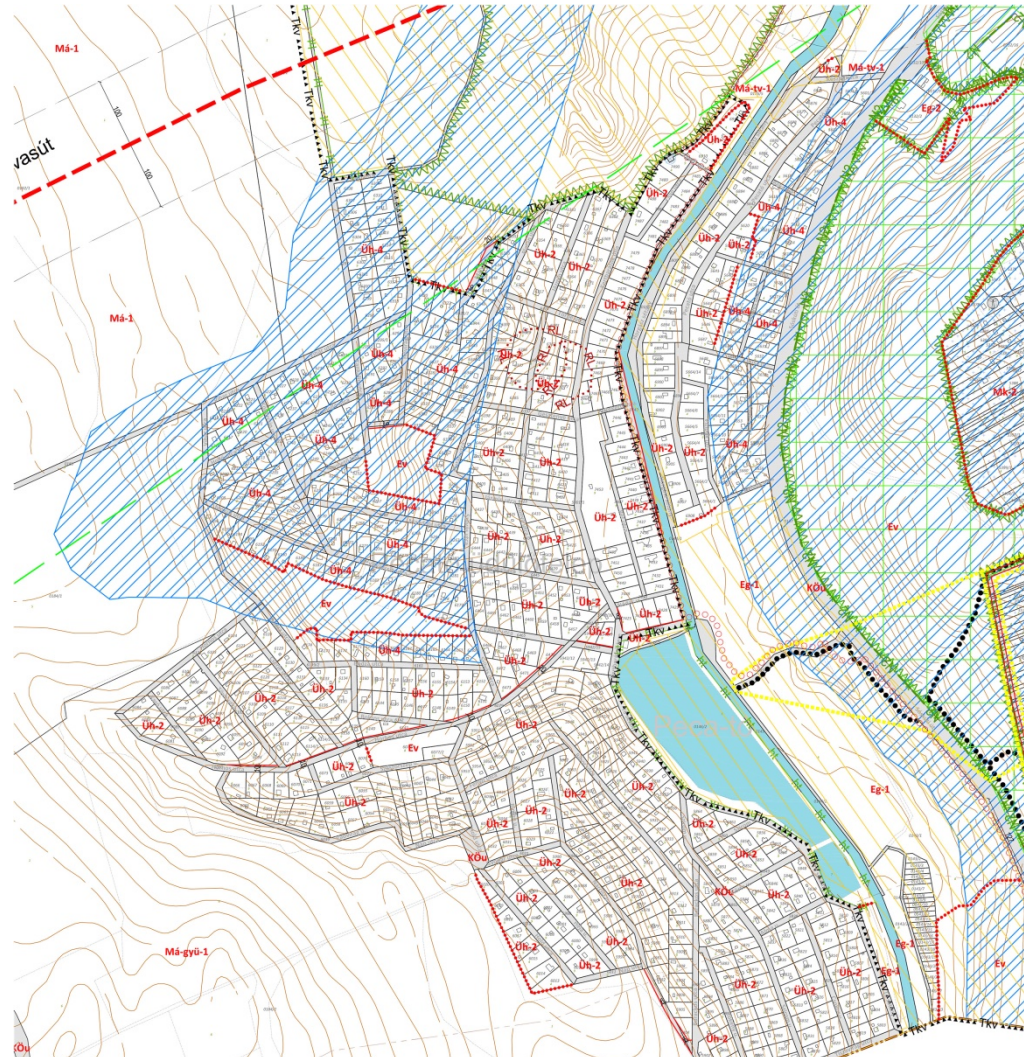


2018. December 19.

SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK

Hétfélig házas üdülőterületek szabályozása

JAVASOLT SZT



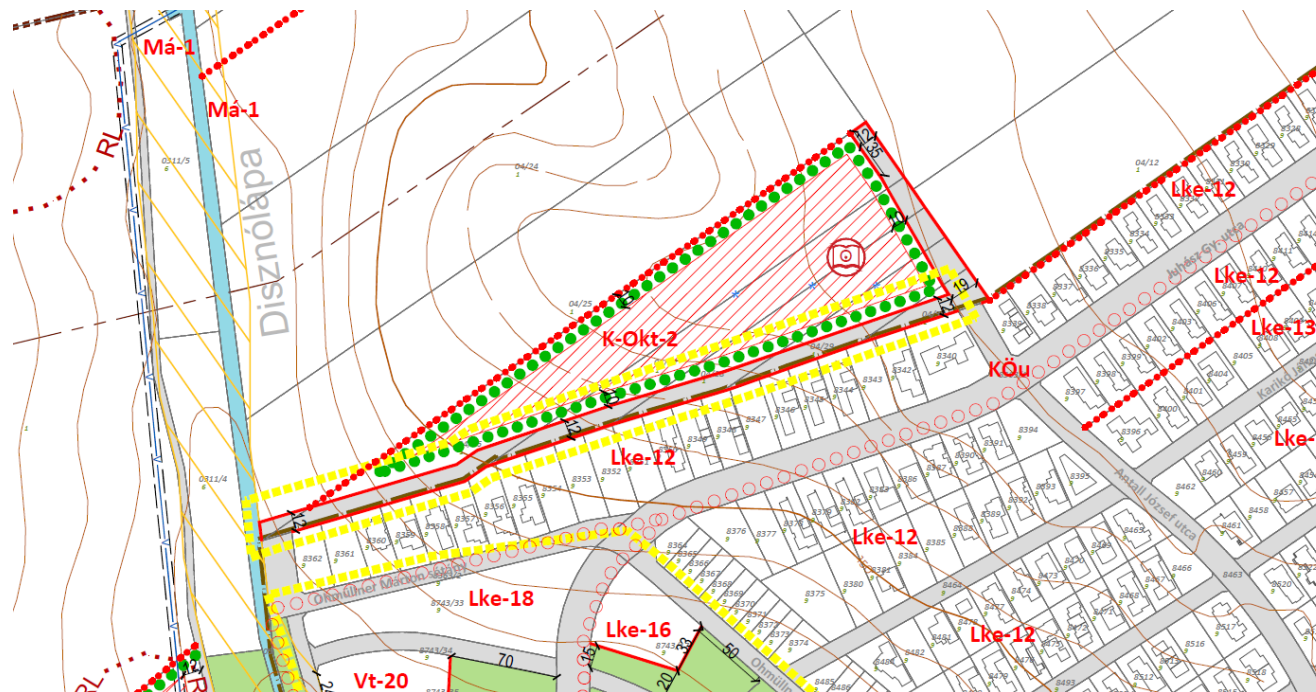
Üh-4 övezet bevezetése a Peca-tó
környékének nyílt karszt területein

SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK

Gazdasági övezetek szabályozási módosításai

A gazdasági területekre vonatkozó kérelmek a hatályos HÉSZ OTÉK-hoz képest korlátozó szabályozásából erednek: a kialakítható telekmérethez arányosított rendeltetésszámok kötöttsége (hatályos HÉSZ 23.§ (2)), az alacsony beépítési százalék (30-40%), a magasabb zöldfelületi arány.

Szakgimnázium

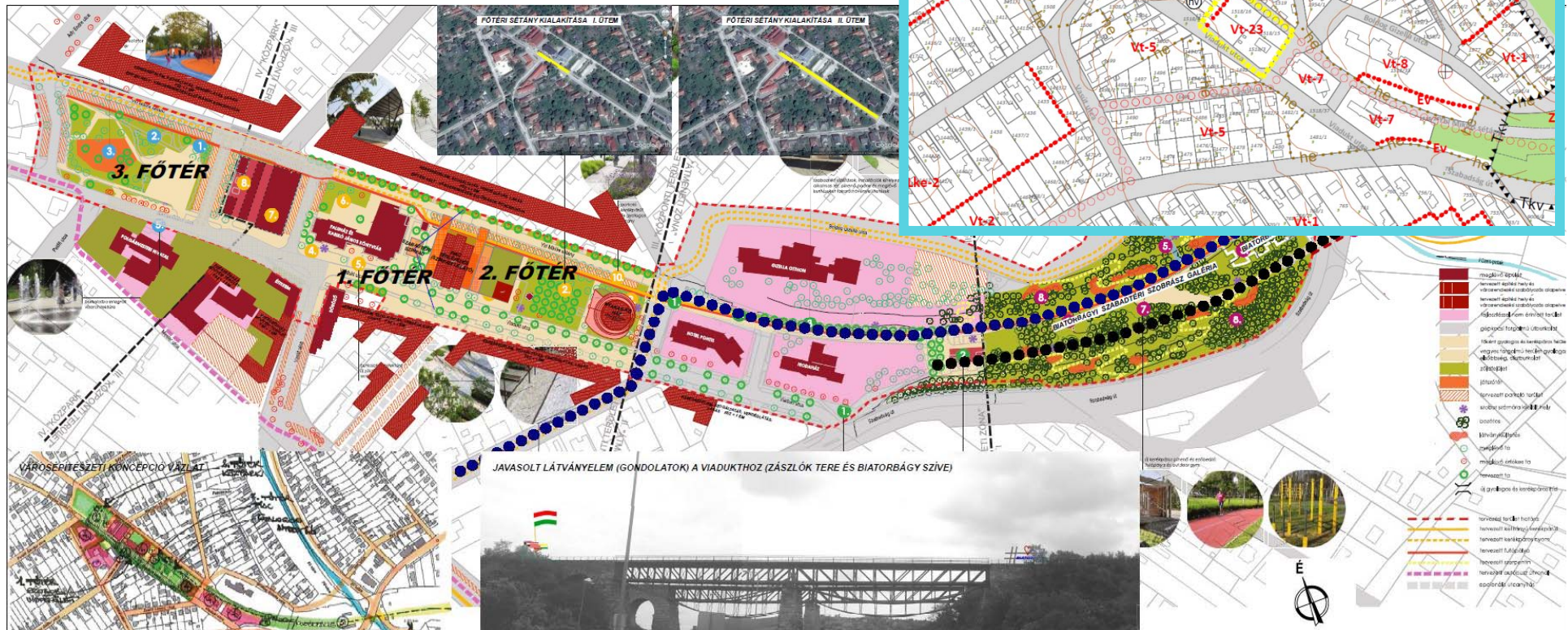


JAVASOLT SZT

2018. December 19.

SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK

Városmag központ új elemek szabályozása

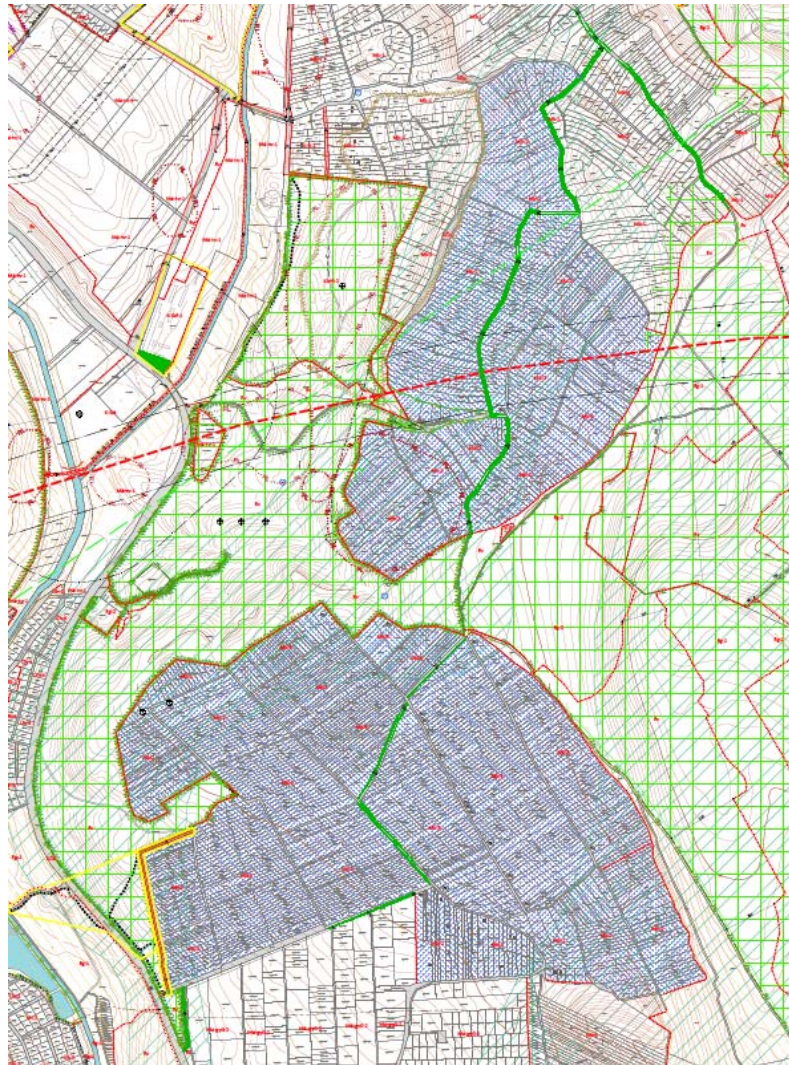


A városmag központ hangsúlyosabbá tételére kidolgozásra került a környezetalakítási és a Nyakas-kő ház építészeti koncepciója, mely utóbbi alapján a HÉSZ módosítása szükséges a tervezett 8 emeletes vegyes funkciókkal tervezett épület részére a Viadukt utca, Szt. László utca és az Ybl Miklós sétány közötti területen.

SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK

Kertes mezőgazdasági területek szabályozásának fejlesztése

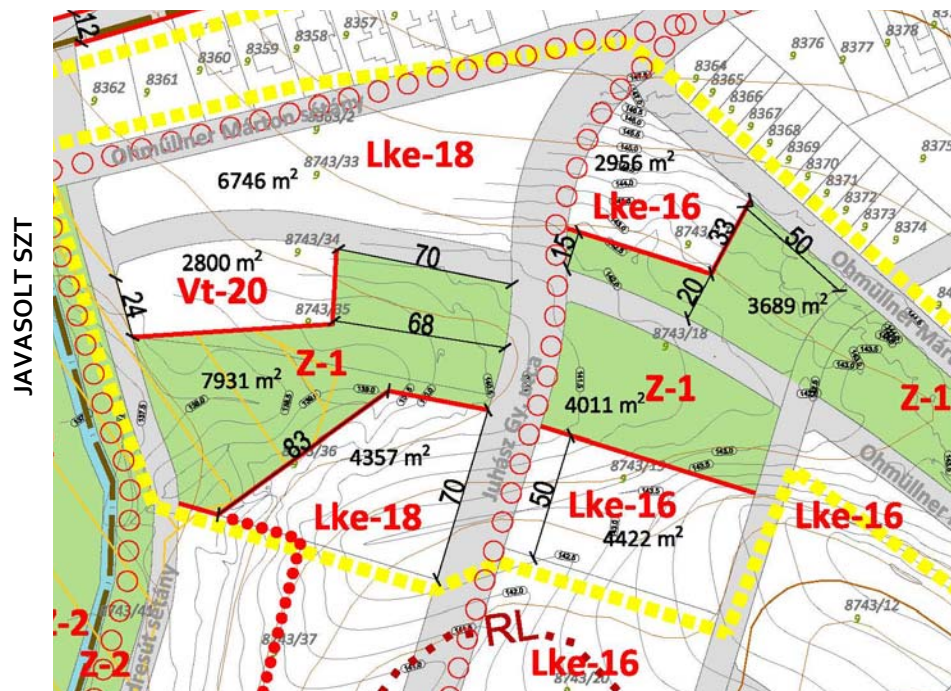
JAVASOLT SZT



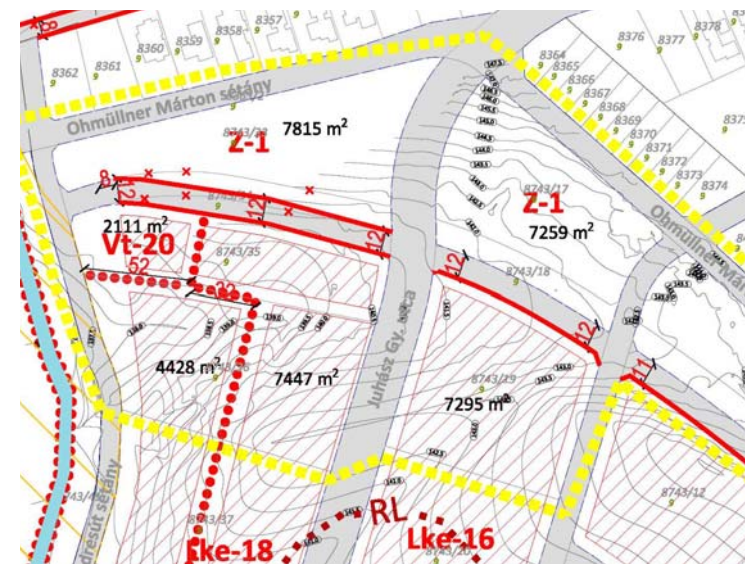
Mk-2 borvidéki övezet kiterjesztése
Mk-3 övezet bevezetése a TKR-rel összhangban

SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK

Ohmüller sétány szabályozása



Lke-16/17/18 valamint Vt-20 övezetek és Z-1 övezetek telekcseréje



	eredeti m ²		tervezett m ²	többlet m ²
Vt-20	2111		2800	689
Lke-16	7295		7378	83
Lke-17	4428	11875	11103	-772
Lke-18	7447			
beépítésre szánt területek:	21281		21281	0
Z-1	15074		15631	557
Összesen:	36355		36912	557

Biatorbágy településrendezési eszközei
Partnerségi egyeztetési anyag



KÖSZÖNJÜK A FIGYELMÜKET!

A partnerek írásos észrevételeinek benyújtására nyitva álló jogszabály szerinti határidő:
2018. december 28. napja (péntek) 14 óra

2018. December 19.